

- 本ファイル及びファイル内の書類の毀損行為は、競売執行妨害等の処罰対象となります。
- 記載内容についての質問にはお答えできません。
『競売ファイル・競売手続説明書』をご覧ください。専門家に相談するなどしてください。
- 裁判所は買受人に競の受け渡し等しません。
- 落札後は、売却代金のほかに、所有権移転登記費用などがかかります。
- 不動産競売は、通常の売買と異なり各種のリスクがあり、売却基準価額の算定にあたっても相当の減価をしていますのでよく検討された上で買受申出してください。
- 入札書類は、執行官室で配付しています。

ファイル説明書

1) 期間入札公告書

物件の表示、一括売却の表示、買受適格証明の要否、売却基準価額、買受申出保証額、固定資産税等の年額、期間入札の日程などが記載してあります。

2) 物件明細書

執行裁判所が、現況調査報告書、評価書その他の記録を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

詳しくは、『競売ファイル・競売手続説明書』の詳細説明をご覧ください。

3) 現況調査報告書

差押近接時の物件の状況（占有関係等）について、執行官が現地を調査した結果の報告書です。

現況調査報告書には、公簿との相違点、占有者及び占有状況、敷地の内容、売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他、借地権の内容、地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

4) 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠）、その算出の過程等が記載されています。

評価書にはその物件の公法上の規制の内容、物件の所在する場所の環境、物件の詳細内容、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されています。

5) 不動産登記事項証明書の写し

原則、当該競売事件申立当時のものです。登記簿上の担保権や仮登記などは、物件明細書に特に記載のない限り、売却によって抹消されることになります。

□ 引渡命令について

引渡命令は、買受人が、代金納付後、所有者・占有者（相手方）から簡易迅速に不動産の引渡しを受けるための制度です。

強制的な引渡しまでには、裁判所による引渡命令発令から、執行官による明渡執行までの手続を順に経る必要があります。執行官による明渡執行の手続では、現実の明渡しのために費用を要し、予納金の納付が必要です。引渡命令が発令されない場合には、明渡訴訟を提起するなどの検討が必要です。

① 引渡命令の要件等について

○ 申立期間

代金納付手続後、**6か月以内の申立て**であることが必要です。

但し、②の例外に注意してください。

○ 相手方

債務者、所有者及び対抗権原のない占有者に対しては、原則、速やかに命令が発令されます。

他方、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」の欄に記載のある賃借権者らに対しては、原則として引渡命令が認められません。但し、賃借期限の経過後は、認められます。また、事案によっては相手方を審尋した（意見を聴いた）上で判断する場合もあります。なお、次の例外にご注意ください。

② 例外：改正法の明渡猶予制度

改正民法施行後（平成16年4月以降）に設定された賃借権で、競売手続開始前から当該建物を使用収益している者については、原則として明渡猶予制度が適用され、**代金納付時から6か月間**、買受人に対する明渡が猶予されます（民法395条）。同期間中、買受人は、原則、明渡の請求をできません。他方、同期間中、買受人は対価（賃料）の支払を請求できます。

この場合の引渡命令の申立期間は、**代金納付時から9か月間**となります（民執法83条2項）。明渡猶予型の賃借権が存在する場合、その旨を物件明細書に記載していますのでご注意ください。

競売物件の入札には

入札書ごとに下記の書面が必要です。

● 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人とも）

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 記載に不備があると、入札が無効になることがあります。
- ・ 提出後に訂正することはできません。

※ 「陳述書」の書式は執行官室にて配布します。

※ 個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。

● 個人の場合 **住民票** ● 法人の場合 **資格証明書**

- ・ 入札時に提出がないと、入札が無効になります（追完不可）。
- ・ 個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ・ 住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、
マイナンバーが記載されていないものをご提出ください。
- ・ 入札する日において発行から3か月以内のものをご提出ください。

● 宅地建物取引業者の場合 **宅地建物取引業の免許証の写し**

- ・ 有効期限内のものをご提出ください。

※ 買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者（「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」）がある場合は、
別紙として「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」
の添付が必要です。（個人用と法人用の書式がありますので、ご注意ください。）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 井上 麻紀

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所彦根支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 大津地方裁判所彦根支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 17 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,250,000 1,800,000	一括	450,000	22,903	4,643
1	1,210,000				
2	1,040,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東近江市伊庭町字台の越 |
| | 地 番 | 204番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市伊庭町字台の越204番地46 |
| | 家屋 番号 | 204番46 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.98平方メートル
2階 21.91平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 4 日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁也

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 東近江市伊庭町字台の越
地 番 2 0 4 番 4 6
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 東近江市伊庭町字台の越 2 0 4 番地 4 6
家屋 番号 2 0 4 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 2 1 . 9 1 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺 2 階建



令和7年(ヌ)第2号
令和7年2月17日受理
令和7年4月 7日提出

現況調査報告書

大津地方裁判所彦根支部

執行官 山下 洋 介

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東近江市伊庭町字台の越 |
| | 地 番 | 2 0 4 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東近江市伊庭町字台の越 2 0 4 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 2 0 4 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 2 1 . 9 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺 2 階建 ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等

目的建物の門柱に所有者の氏が表示された表札が設置されていた。

2 目的土地の状況等

(1) 目的土地の図面関係

目的土地の図面は別紙のとおりであり、同図面は地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。
地積測量図は別紙のとおりである。

(2) 目的土地の形状等

上記地図、地積測量図、東近江市役所資産税課の地番図及び現地の境界明示物（塀や道路との境）等を参考に現地で目的土地を立入可能な範囲で簡易計測したところ、その辺長及び形状は概ね別紙の地積測量図に合致するものと認められた。

(3) 目的土地の利用状況

物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。

(4) 物件1土地の接面道路について

南西側で現況幅員約4メートルの道路に等高に接しており、同道路は建築基準法42条1項1号道路に指定されている。

3 目的建物の状況等

(1) 目的建物の形状及び間取り等

目的建物の形状及び間取り等は、概ね別紙の建物図面及び別紙の間取図のとおりである。

(2) 目的建物の利用状況等

目的建物は所有者の居宅として利用されている。

(3) 目的建物の維持管理等

ア

目的建物内には多くの動産類が雑然と置かれているほか、飲食物の空容器やダンボール等のゴミが大量に置かれており、清掃等が不十分な状態であった。

イ

外壁の複数の箇所に、亀裂や膨張が存した。雨戸についても損傷が見られた。

建物内では、床のたわみ、雨漏り跡、木材の亀裂等の損傷が見られた。

ウ

このため、目的建物の維持管理は劣っていると見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

4 その他

- (1) 目的土地の北西側に木材及び樹脂製の屋根板等で築造された構築物が存した。同構築物には基礎等が設けられておらず、単に土地上に置かれた簡易な構築物であると認められた。

同構築物は目的建物にビス等で簡易的に接着されており、また、その機能的一体性から目的建物の従物であると考えられる。

- (2) 目的土地の南東側にカーポートが設置されていた。同カーポートは支柱が土間コンクリートに埋め込まれており目的土地に定着した工作物と認められた。

- (3) 上記(1)記載の構築物には雨樋が設置されていたが、同雨樋は北西側隣地にはみ出しているように見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	目的物件から所有者が出入りするところを日常的に見ていますので、目的物件には同人が居住していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

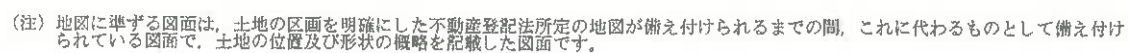
1 目的物件の占有について

所有者（債務者）に出会うことはできなかったが、次の事由により、所有者が目的物件を占有しているものと認めた。

- (1) ポスト及び建物内に債務者宛ての複数の郵便物や宅配用の段ボール箱を認めた。
- (2) 第三者の占有をうかがわせる状況は存しなかった。
- (3) 近隣住民から債務者が目的物件に居住している旨の陳述が得られている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月26日 (水) 10:50-11:20	物件所在地	目的物件の所在確認、占有状況等確認 近隣住民から事情聴取
令和7年3月26日 (水) 11:45-12:00	東近江市役所 資産税課	目的物件の地番図、建物図面等交付申請
令和7年3月26日 (水) 16:00-16:10	大津地方法務局	目的物件の登記事項証明書、図面等交付請求
令和7年4月1日(火) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、評価人帯同 近隣住民から事情聴取
令和7年4月1日(火) 11:30-11:40	東近江市役所 建築指導課	目的土地の接道状況確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年4月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



175-184

0500512

204-11

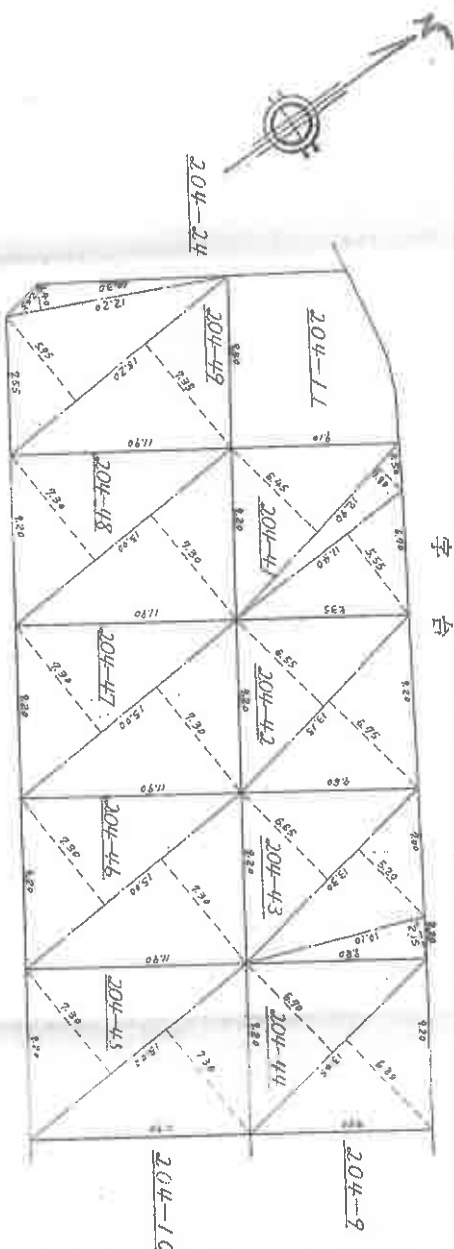
地積測量圖

番	204番41~204番49
地	東武江市 地蔵部田沼町大字伊庭字台の邊
土地の所在	

550.5.8

昭和五〇年四月 日	作製者
昭和五〇年四月 日	作製者

A 4 判に縮小



朱 璣

204-41

$$\begin{array}{rcl} 11.40 \times 5.55 & = & 63.2700 \text{ m}^2 \\ 12.90 \times 1.80 & = & 23.2200 \text{ m}^2 \end{array}$$
$$12.90 \times 6.45 = 83.2050 \text{ m}^2$$

合計	=	164,6750	米
$\frac{1}{2}$	=	84,8475	米

204-42

$$\begin{array}{rcl} 13.15 & \times & 6.75 \\ 1315 & \times & 655 \\ \hline & & 861325 \end{array}$$

合計	=	174.8950
1/2		87.4475

204-43

$$10.10 \times 2.15 = 21.7150$$
$$13.30 \times 6.65 = 88.4450$$

合計	=	179.3200
1/2	=	89.6600

204-44

$$13.45 \times 6.80 = 91.4600 \text{ m}$$

合計 = 181.5750 元

204-43

$$15.00 \times 7.30 = 109.5000$$
$$\frac{1}{2} \text{ 合計} = 219,0000 \text{ 円}$$

204-44

$$15.00 \times 7.30 = 109.5000$$

合計	= 219.0000
1/2	= 109.5000

204447

$$15.00 \times 7.30 = 109.5000$$

合計	=	219.0000
$\frac{1}{2}$	=	109.5000

204-44

$$15.00 \times 7.30 = 109.5000$$

合計	=	219.0000
1/2	=	109.5000

7-11-44

$$15.20 \times 7.35 = 111.7200$$
$$12.20 \times 1.40 = 17.0800$$

$$\text{合計} = 219.2400$$

尺蠖

300 m



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



①9



②0



21



22



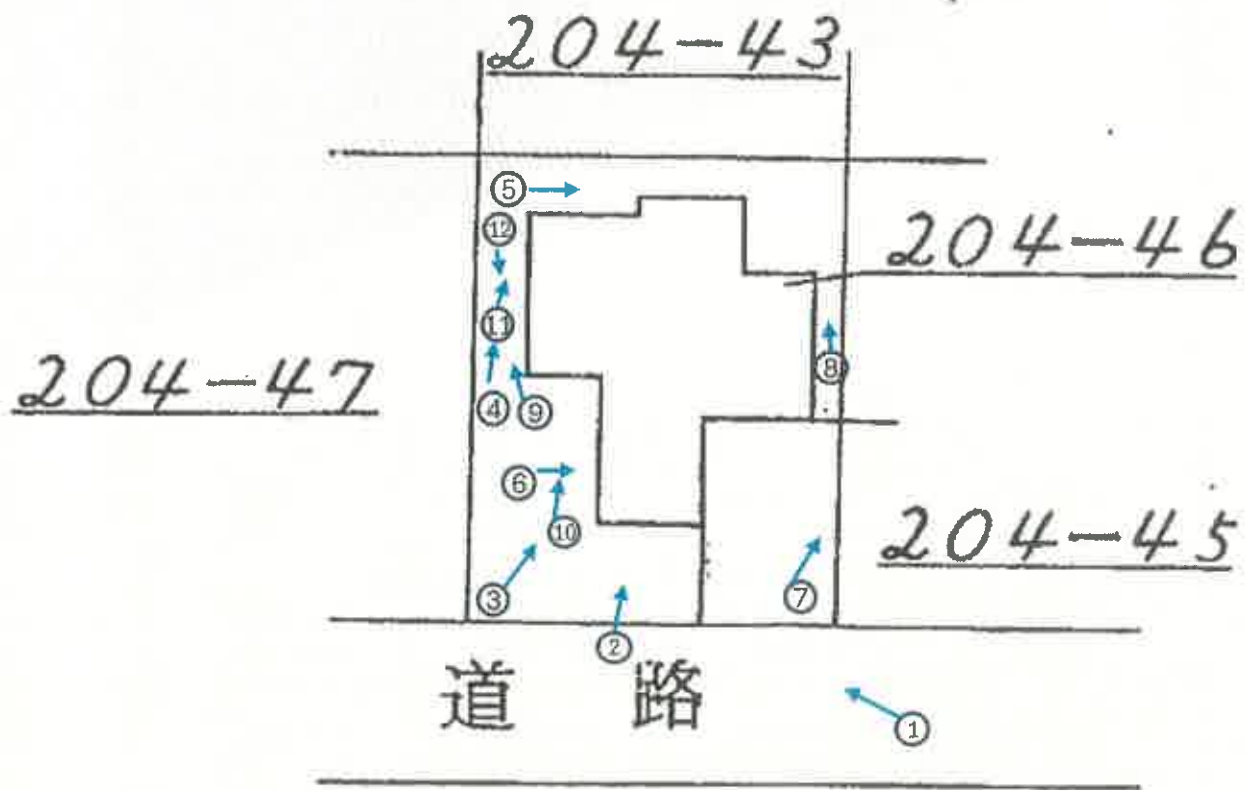
23



24

土地建物位置関係図

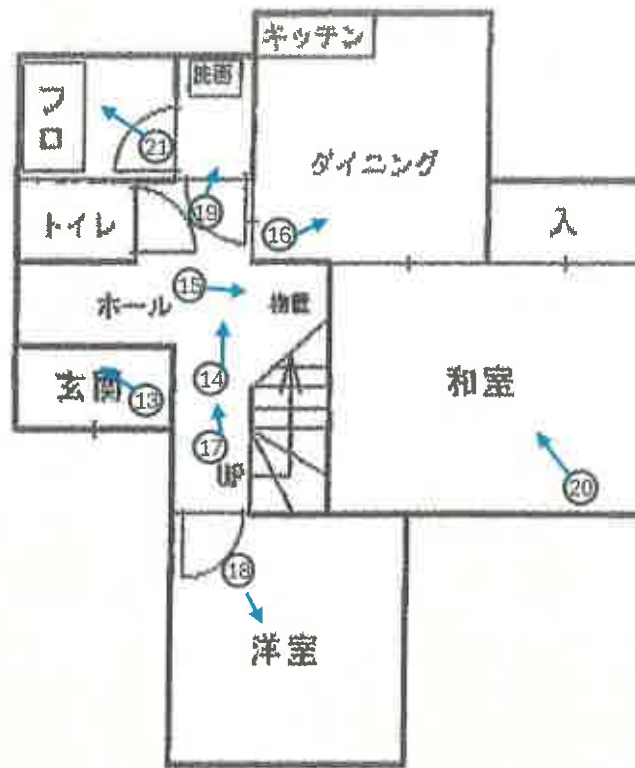
(建物図面を一部引用)



○ → 写真撮影方向

間取図

1 階



2 階



○ → 写真撮影方向

求 意 見 書

村 木 康 弘 殿

令和 7年 9月 9日

大津地方裁判所彦根支部

裁判所書記官 石原 郁雄

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から4日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月 12日
評価人

村木康弘

物件目録

- 1 所 在 東近江市伊庭町字台の越
地 番 204番46
地 目 宅地
地 積 109.50平方メートル
- 2 所 在 東近江市伊庭町字台の越204番地46
家屋 番号 204番46
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.98平方メートル
2階 21.91平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺2階建

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 4 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 4 日 評 価

大津地方裁判所彦根支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

村木 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,020,000 円
物件2（建物）	金 1,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しをうけるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	スレート葺
番号	特記事項		

物 件 目 録

1 所 在 東近江市伊庭町字台の越

地 番 2 0 4 番 4 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 . 5 0 平方メートル

2 所 在 東近江市伊庭町字台の越 2 0 4 番地 4 6

家屋 番号 2 0 4 番 4 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 0 . 9 8 平方メートル
2 階 2 1 . 9 1 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件 1)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線 「 能登川 」 駅の 南西 方 ・ 道路距離 約 750 m (別添「位置図」参照) 最寄停留所※ 「 泉台 」 の 北東 方 ・ 約 150 m ※乗合タクシー	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 景観計画区域(市街地ゾーン)、屋外広告物規制区域(第5種地域)、立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外)
画 地 条 件	規模 109.50 m ² (公簿) 間口 約9m、 奥行 約12m、 長方形地 ○地積測量図をもとに現地を確認し、概ね合致していると思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約4mの舗装市道(泉台7号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設 (注)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり なし 前面道路に本管あり
土 壌 汚 染 等	当該物件には水質汚濁防止法にもとづく有害物質使用特定施設の届出はないことを確認した。 1979年(昭和54年)及び1995年(平成7年)の住宅地図では宅地となっている。 閉鎖登記簿及び土地台帳によると、物件1の分筆前の204番11は当初(昭和49年)より地目は宅地となっており、昭和50年5月に物件1が分筆され、現在に至る。	
特 記 事 項	○周知の埋蔵文化財包蔵地(大徳寺北遺跡)に該当。 ○南東側にカーポート(構築物)が存する。	

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(以下、施設管)が通っており、通常の費用で敷地内へ引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、供給者での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 2)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和51年1月30日新築 経 過 年 数 ： 49 年 経済的残存耐用年数： 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺等 外 壁 ： モルタルほか 内 壁 ： 土壁、ビニールクロス貼りほか 天 井 ： 石膏ボード、ビニールクロス貼りほか 床 ： クッションフロア、板貼り、畳ほか 設 備 ： 電気、上水道、下水道 そ の 他 ： 特別なものはない
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：（附属資料 建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○建物全体に経年相応の老朽化がみられる。 ○屋根瓦はなく、スレート等で葺かれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	55,800	1.02	109.50	0.90	5,610,000
			109.50		5,610,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 東近江 (県) -12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,300\text{円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/102 \times 100/99 = 55,800\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位+2 (相乗積 102/100)

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$100/102 \times 100/97 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 (相乗積 102/100)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	62.89	0.06	640,000
合計		62.89		640,000

イ 現況延床面積

公簿延床面積

ウ 現価率

(物件2)

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 5% + (1 - 0.05) × [経済的残存耐用年数 / (経済的残存耐用年数 + 経過年数)] }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.06$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	5,610,000	0.40	法定地上権	2,240,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,610,000	-2,240,000		1.00	0.60	1.00	2,020,000
2	640,000	+2,240,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,730,000
一 括 価 格(合計)							3,750,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考価格資料

地価調査価格（東近江(県)－12）

所在地：東近江市能登川町字堂尻332番18外

価格：56,300 円/㎡

位置：JR東海道本線「能登川」駅の南西方・道路距離約 1.4 km

価格時点：令和 6 年 7 月 1 日

地積：153 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・ガス

接面街路：南東 7 m 市道

用途指定等：第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

防火地域の指定無

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

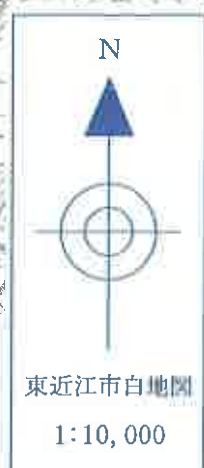
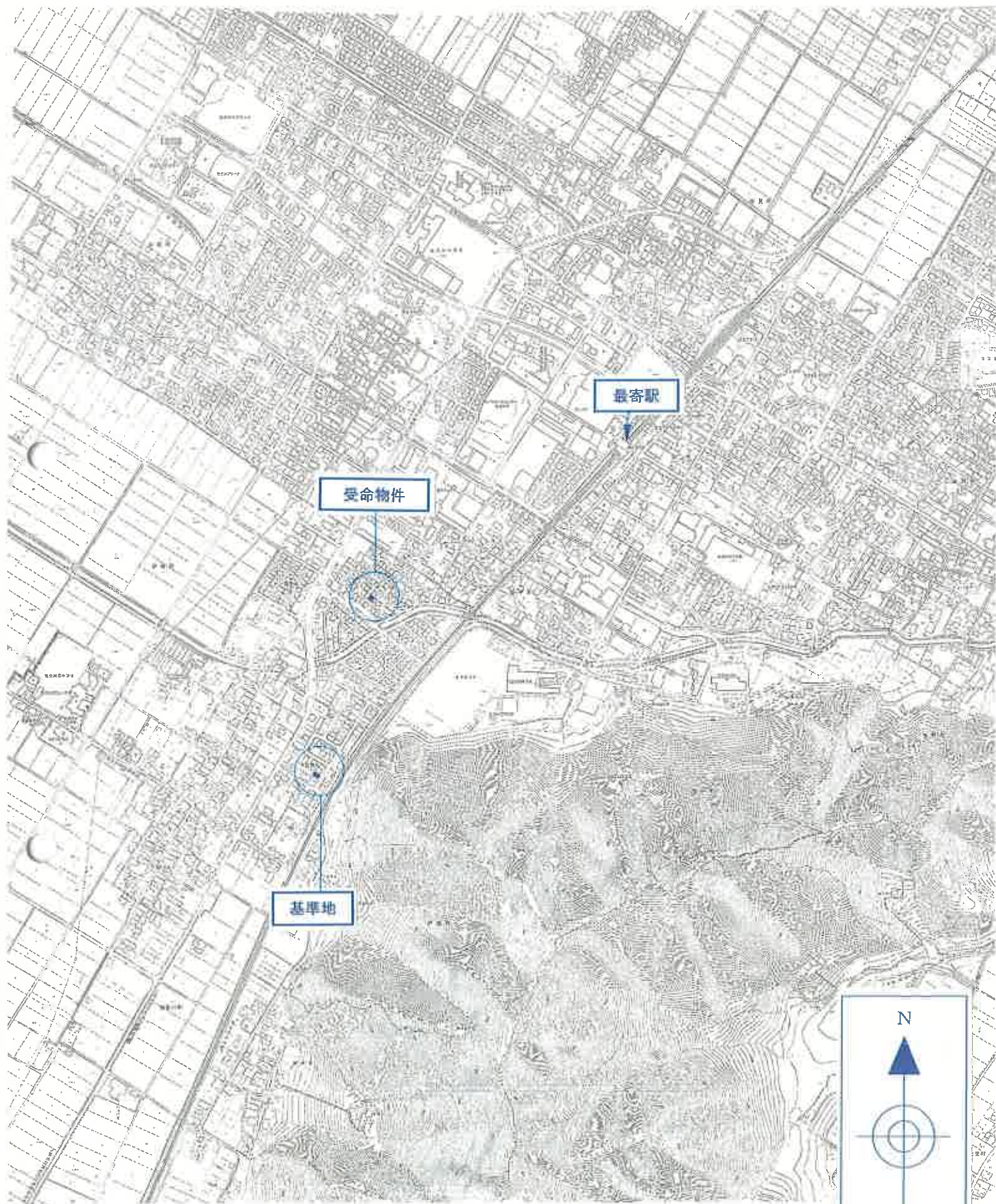
- 1 受命物件の位置図
- 2 受命物件附近の状況図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 写真撮影位置図
- 8 現況写真

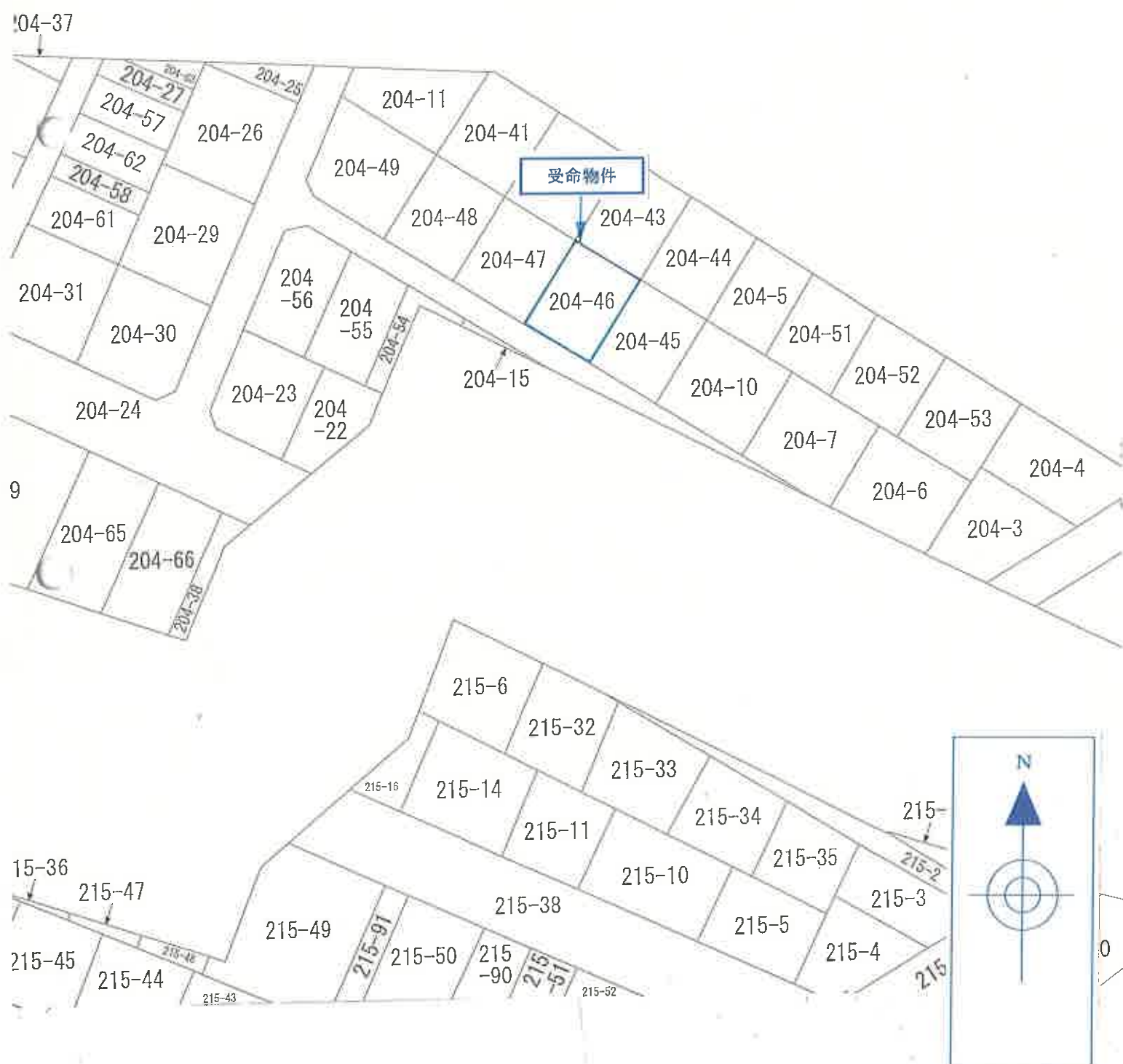
固定資産税評価額(令和6年度)

物 件 1：4,117,200 円

物 件 2：949,836 円

以 上

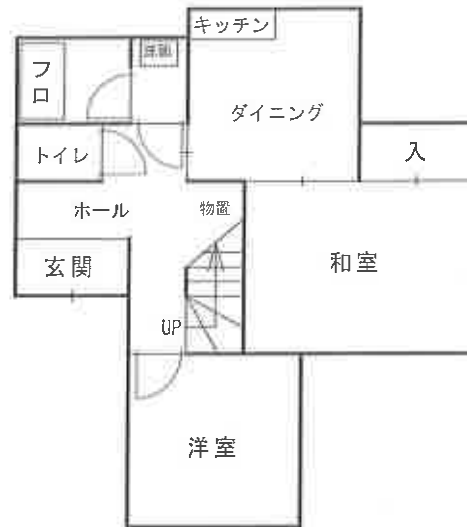




附属資料 3 公図写

令和7年(ヌ)第2号

1 階



2 階







1



2



3